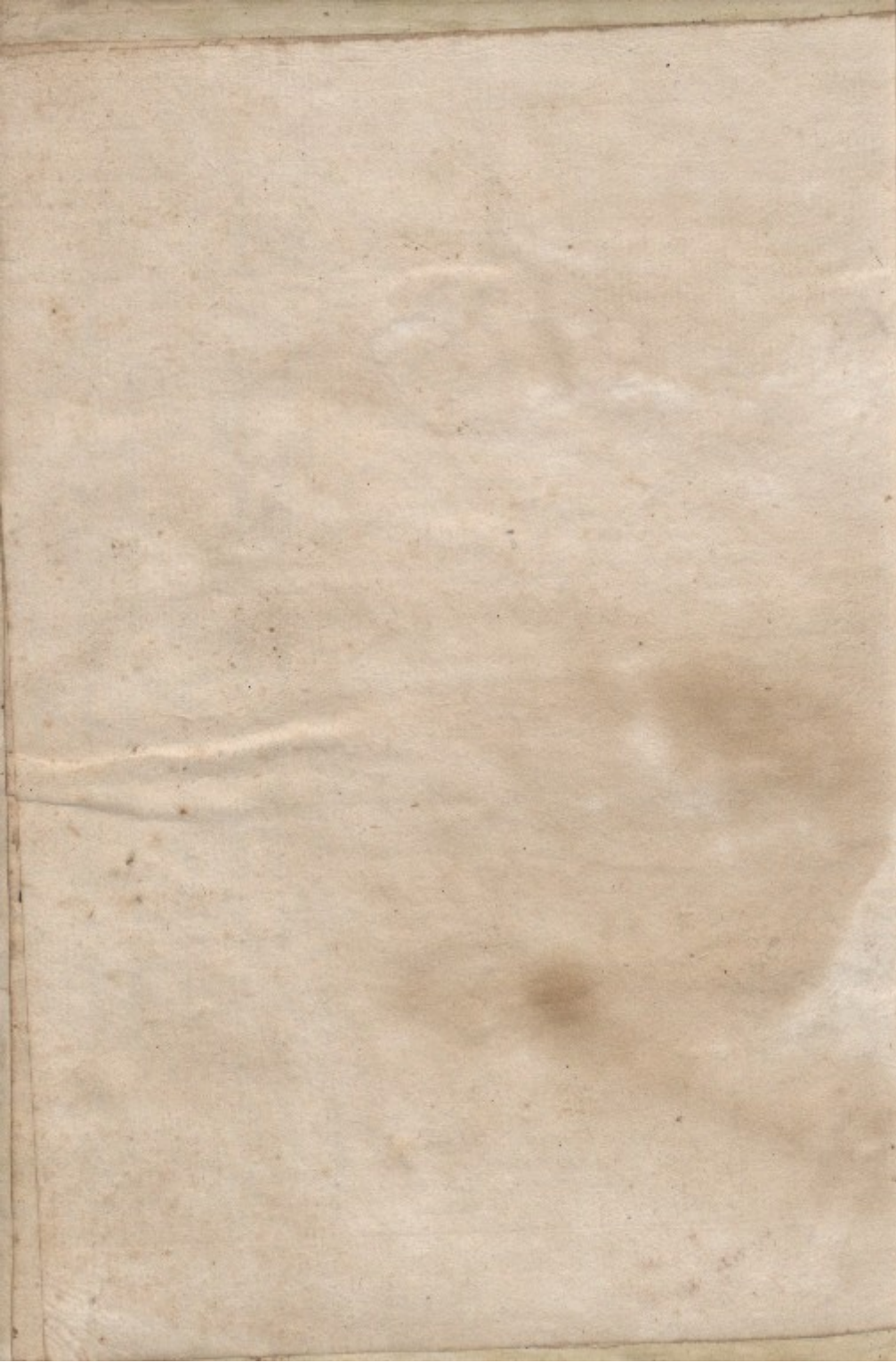
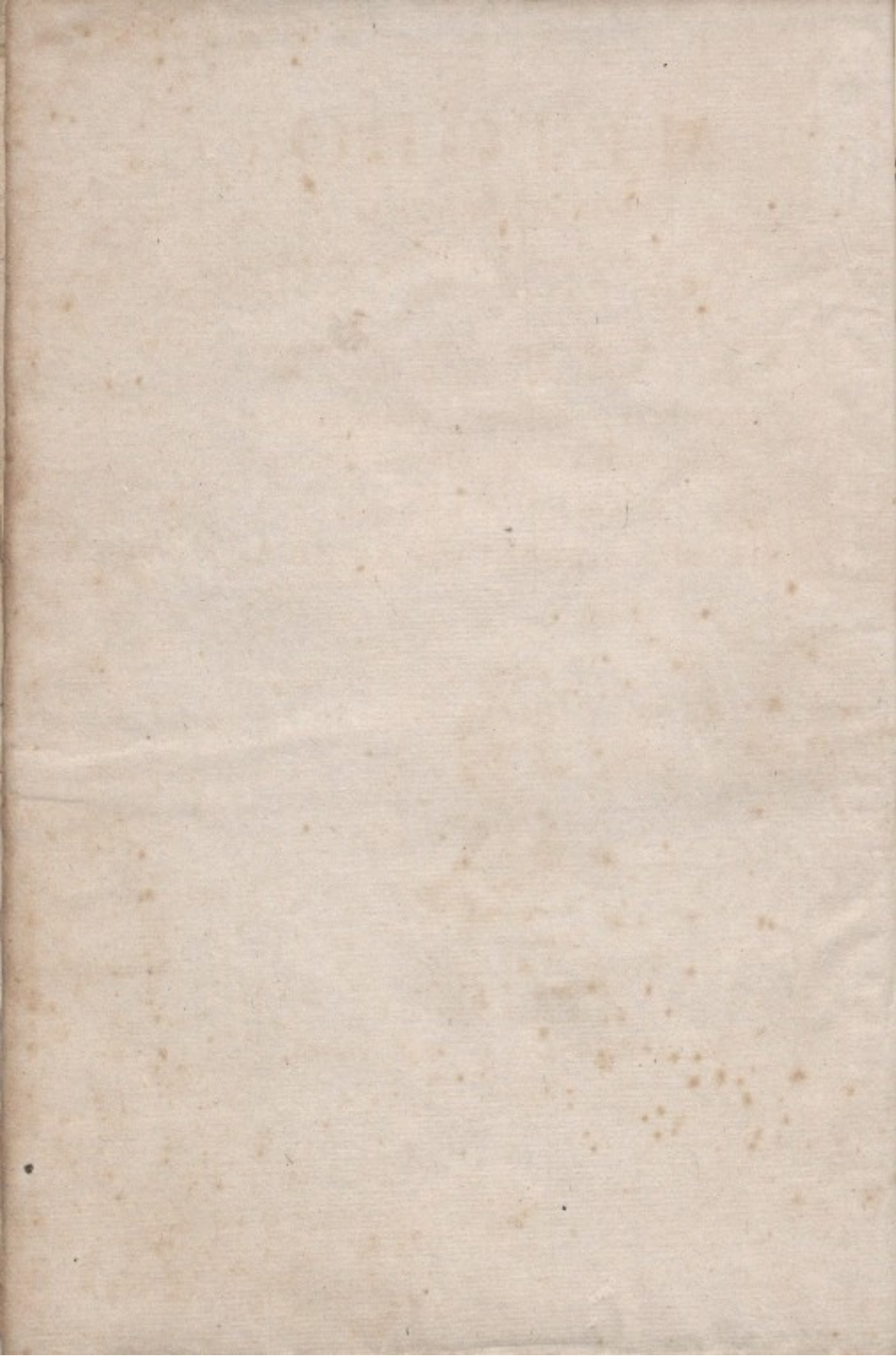
METODO

TEORICO-PRATICO PER LE STIME

DEI

FONDI RUSTICI ec.

Prezzo Lire 2.

METODO
TEORICO-PRATICO

Per le Stime dei Beni di Suolo per istruzione dei Giovani Stimatori, e per rendere più giusto che sia possibile l'interesse dei Compratori, e Venditori di detti Beni: e più Regole generali per la ratizzazione dei frutti pendenti, e per la divisione dei Patrimoni.

OPUSCOLO DI GIUSEPPE FRANCALANCI

AGRIMENSORE E PERITO AGRARIO IN PRATO

Umiliato al Nobil Uomo

IL SIG. GIUSEPPE AMBRA.

PRATO

NELLA TIPOGRAFIA DI VINC. VESTRI

1824.

ILLUSTRISSIMO SIGNORE

Per quanto sia sempre degno di qualche lode colui, che impiega il tempo, e la tenuità dei proprj talenti nel dare alla luce un parto del suo ingegno, pure l'Autore renunzia affatto a questo appannaggio, che non gli si crede dovuto, e si applica semplicemente a non perdere di vista nel presente lavoro due oggetti essenziali.

Primo, l'importanza della materia, che prende a trattare: secondo, uno stile piano, ed intelligibile, ma non ricercato, ed erudito, essendo pienamente convinto del-

la propria insufficienza; per quello poi riguarda il primo, si lusinga, che i vostri lumi, e le vostre cognizioni ve ne faranno comprendere a colpo d'occhio la comune utilità, mentre si aggirano le di lui fatiche sopra una materia ordinaria, e semplice, ma assai interessante per tutti gl'individui del vasto Globo, perchè concernente un trattato sulle nozioni agrarie.

E' persuaso l'Autore di avere scelto a discutere un argomento tanto antico quanto è l'Agricoltura medesima; e che piuttosto di farsi un merito nella professione, che esercita di Agrimensore, e Perito agrario, intende solo di riportare quì, e ripetere tanti articoli, e precetti oramai conosciuti, e posti tutto giorno in pratica dai più celebri, ed esperti Periti in tale sfera.

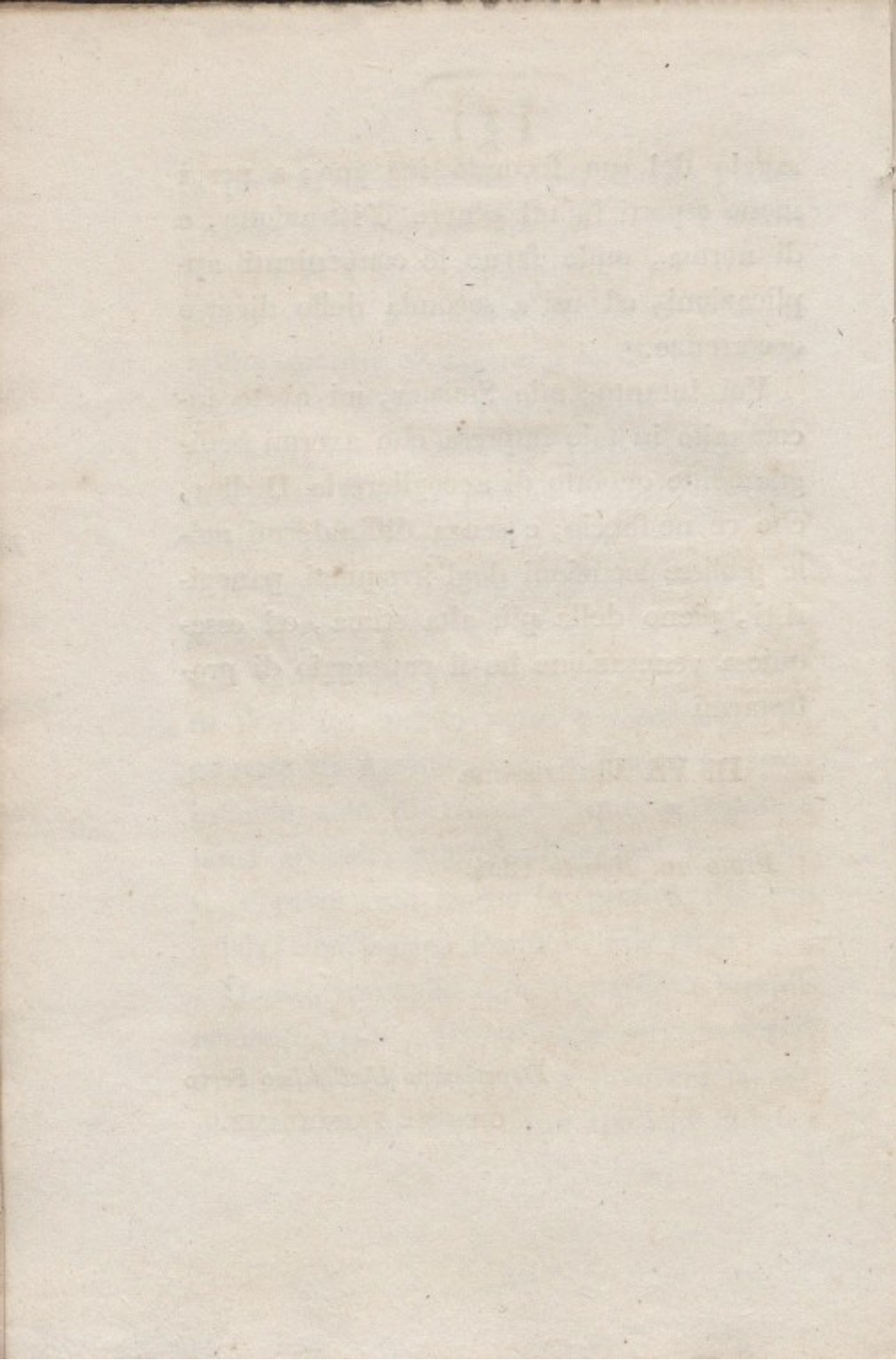
Questo travaglio sarà riguardato semplicemente come necessario, e servirà perciò di stimolo, ed incentivo a muovere la studiosa gioventù a produrre qualche miglior

saggio del suo fecondo ingegno; e per i meno esperti in tal genere d'istruzione, e di norma, onde farne le convenienti applicazioni, ed usi a seconda delle diverse occorrenze.

Voi intanto, mio Signore, mi avete incoraggito in tale impresa con avermi benignamente onorato di accogliere la Dedica, che ve ne faccio; e senza diffondermi nelle prolisse locuzioni degl'irrequieti panegiristi, pieno della più alta stima, ed ossequiosa venerazione ho il vantaggio di protestarmi

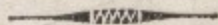
Di VS. Illustrissima

Prato 20. Agosto 1824.

Devotissimo Umilissimo Servo
GIUSEPPE FRANCALANCI.

DELLE STIME DEI BENI DI SUOLO

E DELLE COGNIZIONI

CHE DEVONO AVERE I PERITI

NELL' ESECUZIONE DI ESSE.

Sebbene l'estimazione dei Beni di Suolo sia un'arte esercitata da molti, pure non è da tutti radicalmente compresa. Ella è una professione, che nei Catasti di censimento, nel maneggio dei pubblici, e privati interessi, e nelle frequenti contrattazioni di compre, e vendite, che avvengono tutto giorno tra particolari, e particolari, esige la più matura ponderazione, mentre si aggira sempre sopra delicati affari, il cui resultato è della massima importanza. Intesa pertanto la sostanza di tal materia, bisognerà convenire, che queste stime do-

vranno essere maneggiate soltanto dai veri, ed esperti Periti: ma nella categorìa di questi non possono essere annoverati, che i ben forniti delle necessarie prerogative occorrenti a ben trattar questa sfera.

Prima dunque di rivestirsi del titolo di stimatori di Beni di Suolo fa d'uopo di essere alquanto instrutti negli elementi di Matematiche, o sia della Geometrìa piana, per saper riquadrare tutte le figure geometriche, che possono presentarsi sotto l'ispezione del Perito in qualunque Perimetro messo in pianta per rilevarne la dimensione superficiale: come pure è necessario, che sia franco nelle cubiche quadrature, acciò incontrandosi delle misurazioni di corpi solidi, e vasi di capacità contenenti dei fluidi, o altre materie, sappia render ragione del suo operato. E' pure indispensabile per il Perito, che conosca fisicamente le qualità dei diversi strati del suolo, delle quali è composto l'Agro toscano, essendo questi

strati difformi tra di loro, sì nell' impasto delle diverse terre, che li compongono, quanto nella qualità, e capacità delle varie produzioni, delle quali esser possono suscettibili. E siccome tutte le qualità delle terre hanno i loro particolari attributi, si rende anche necessario, che i Periti li conoschino fondatamente, affine di quelli mettere a calcolo, per rilevarne il vero, e giusto valore, secondo la natura dei fondi soggetti alla valutazione.

Vi sono infatti un gran numero di Periti in tale sfera, che si appressa quasi al totale, che altro non sanno fare, che valutare alla meglio un fondo in proporzione di quella rendita netta di pesi, che è stata loro riferita dai Lavoratori, Principali, e Ministri. Questa, che si chiama stima pratica, per quanto ognuno comprenda essere la più fallace, ed erronea, bisogna però convenire col fatto, essere la più praticata generalmente dai moderni Stimatori di Beni

di Suolo, che guidati ciecamente dai deposti degli accorti Contadini, e dai resultati della materiale scrittura degli agenti, devengono a delle stime, e perizie quanto capricciose, ed ingiuste perchè mancanti di teorìa, altrettanto fallaci, ed erronee, perchè lontane dalle vere cognizioni, e identifici riscontri, su i quali dovrebbero quelle appoggiarsi; senza di che cade, o vacilla qualsivoglia operazione, conforme provo, e sostengo colle seguenti ragioni.

Darò quì per ipotesi, che un Proprietario abbia una fattorìa di venti poderi con praterìe, boscaglie di alto fusto, a cima, a legname ceduo, ec., e che per combinazione abbia incontrato (come sovente avviene) in un agente, la cui maggior premura sia quella di attendere al proprio vantaggio, piuttosto che a quello del Principale, tenere dei bravi cavalli, ec., e che poco si occupi dei lavori di campagna, dell'assistenza ai contadini, acciò il Padro-

ne ricavi dai suoi fondi la giusta, e leale metà dei prodotti, e rendite dei medesimi per quello possono esserne suscettibili: Tali effetti, a mio credere, se fossero ben trattati dai lavoratori, ed assistiti in regola d'arte dall'agente, produrrebbero il loro buon frutto, e si rimuoverebbero tanti abusi, che rendono viziosi i contadini, e gli altri sottoposti, trascurate le rusticali faccende, ec. venendo per legittima conseguenza, che i poderi, le boscaglie, ec. non rendono al Padrone quel frutto, di cui sarebbero capaci, se alla testa di tale amministrazione vi fosse un fattore abile, attivo, e munito di quelle prerogative, che dovrebbe avere uno esperto, e zelante ministro di campagna.

Da tutto ciò è chiaro, che questa data amministrazione affidata al primo, cioè ad uno trascurato, (come non di rado accade) se il perimetro della divisata tenuta complicata di varia cultura domestica, bo-

schereccia, ec. presenta capacità suscettibile di rimettere al Padrone un prodotto di scudi 6000. liberi da tutti gli aggravj per ciascun anno, regolata, e diretta, come dissi, dal primo agente renderà al Padrone un anno per l'altro una somma non maggiore di scudi 4500. al netto. Dovendosi dunque fare la stima di questa fattorìa dietro i prodotti, e resultati di essa, ne resulterebbe, che il Principale dopo aver perduto tutti gli anni scudi 1500. sulle rendite, delle quali poteva essere suscettibile, dandosi luogo alla vendita verrebbe a risentire un colpo assai più forte; mentre regolando la stima sul piede di rendita, una fattorìa, che fosse capace di un annuo netto prodotto di scudi 6000. regolatone il fondo in ragione del 5. per cento, costituirebbe un capitale di scudi 120. mila: Laddove per la trascurata amministrazione, come si disse, del primo, venendo al Principale l'annua rendita di soli scudi 4500. ragiona-

ta questa, come sopra, produrrebbe un fondo di scudi 90. mila, che è quanto dire scudi 30. mila di meno, di quello porterebbe il resultato reale di detta tenuta a stima di capacità.

Non è per questo, che io disapprovi, che i signori Periti facciano degli esami, e riscontri sulle scritture, delle ricerche, ed accurate dimande tanto ai respettivi lavoratori, boscajoli, guardie, ed agli agenti; anzi sarebbe imprudenza, se si trascurassero queste precauzioni, ed avvertenze tanto necessarie, sì per informarsi dei prezzi dei diversi generi, sì per conoscere gli usi, e pratiche locali, ed altro ec., onde mettere a calcolo un fondo per farne una diligente, ed esatta stima. Tali interrogazioni, e notizie dovranno servire al Perito per acquistare dei lumi sulla locale situazione dei fondi, e prodotti di essi, ma non valersene già per base fondamentale per la stima da farsi. Dovrà prima confrontare,

se tali nozioni sono corrispondenti alla capacità, e forza fisica, e meccanica del suolo, all' energìa, stimolo, e feracità delle diverse piante domestiche, e salvatiche, che sono sparse nei diversi punti della data tenuta. Quando il Perito avrà fatte tutte queste necessarie osservazioni sulla trascurata amministrazione, troverà, che confrontata, e messa a calcolo la stima di capacità con quella della rendita desunta dalla scrittura, e confessione dei contadini, boscajoli, ec. porterà uno sbilancio, come si disse, di scudi 30. mila.

Se ciò sia vero, eccone la riprova: Siavi da stimare un fondo ben tenuto, e fedelmente amministrato; in questo caso osserverete, che la stima di capacità, o teorica a un tanto il quadrato corrisponderà per approssimazione, e con poco sbilancio alla stima pratica, o sia a ragione di rendita. Si rende inoltre necessario, che i Periti tenghino presso di sè le bene intavolate

dimostrazioni, dalle quali resulta il valore dei fondi stimati, acciò all'occorrenza siano sempre in grado di rendere ragione dei varj articoli, dai quali è pervenuta quella data somma, che han portata in resultato nella relazione da essi firmata, e giurata.

Non può mai operarsi senza render ragione, e tutte le scienze hanno per base questi principj. Se tutti gli uomini devono darsi premura di argomentare, e ragionare con chiarezza, ed intelligenza, gli Stimatori in specie dovrebbero ragionare, e tratttare le loro materie in un modo il più plausibile, e convincente a scanso di controversie, e questioni, essere pronti conoscitori dei prodotti dei suoli, e loro usi per discoprirne i gradi della vera convenienza, o repugnanza dirimpetto all'incostanza dell'alternativa mercatura. Se tali sottigliezze in tutti i Periti non si trovano, eccone la ragione.

Accade sovente, che un contadino, ap-

preso appena a formare il suo nome, lascia la zappa, e và a fare il barocciajo in qualche fattorìa, ovvero l'ortolano in qualche Monastero; indi per qualche fortunato accidente gli viene affidata un'amministrazione di campagna: Eccolo divenuto fattore. Occupato un tal grado, principia a darsi tuono d'importanza, (almeno presso il volgo ignaro) ed incontra in seguito un'ascendente favorevole presso i meno culti, ed a poco a poco si comincia a commettergli delle stime; ed ecco un nuovo individuo nella branca dei Periti stimatori: Accetta questo alla franca le commissioni anche le più astruse, distende relazioni, le firma, e giura colla massima indifferenza, apponendovi la solita formula di aver fatte tutte le necessarie operazioni religiosamente, ed a regola d'arte; marca fuori una somma più capricciosa, che giusta; forma in fine il conto del suo onorario, che ognun conosce di che meschina entità es-

ser dovrebbe, ma che porta a livello delle tariffe accordate dalla Legge ai veri, ed abili Periti, muniti delle necessarie prerogative, onde esercitare una tal professione. Se rimontasi alla formula da esso apposta, rapporto, cioè, a delicatezza di coscenza, lasciamo questa da parte, non spettando a noi il giudicarne; quanto poi a perizia lascerò al savio lettore il congetturare, quanto possa sperarsi dalle operazioni di un Perito, che esercitava poco prima l'arte di barocciajo, ortolano, ec.

Essendomi dunque proposto di dare a comune vantaggio una direzione efficace, e valevole per quanto porta la tenuità delle mie cognizioni, onde togliere di mezzo le irregolarità, e confusioni, che si praticano dalla maggior parte di coloro, che esercitano quest'arte, malgrado la trafila, di cui si manca, e che sarebbe opportuna per renderli esaminati, affine di conoscere a qual grado di capacità essi giungano nelle

materie agrarie: io non sò veramente quanto io sia per riuscirvi, ma nella peggiore ipotesi avrò almeno il vantaggio di avere incitati, e stimolati altri autori di me più periti, onde promuovere quella pubblica utilità, e vantaggio, che forma unicamente lo scopo del mio lavoro.

DELLA STIMA DEI BENI DI SUOLO

A RAGIONE DI RENDITA

O SIA

L' ARTE DI GIUDICARNE IL VALORE.

DEFINIZIONE.

La stima dei Beni di Suolo a ragione di rendita altro non è, che il medio calcolo del prezzo dei generi prodotti per la parte domenicale da un dato fondo, utili di bestiami, ed altro ec. sempre in coerenza all'agro locale; a condizione per altro, che

siano detratti da dette rendite tutti gli oneri, e spese alle medesime inerenti, onde ottenerne il netto prodotto, e quindi il resultato del valore del fondo; e queste si domandano stime pratiche, che sono generalmente praticate, ed in uso, ma che per altro sostengo, e provo essere le più erronee, e le più fallaci.

DELLE STIME TEORICHE.

Le stime teoriche sono quelle, che si desumono dalle proporzioni di capacità di un dato fondo, o siano rapporti, o relazioni, che hanno i terreni da stimarsi colle conosciute giaciture, e qualità di essi, profondità, situazioni, esposizioni, età, cultura, e dimensione del perimetro, confrontando sempre gli antecedenti dai conseguenti, che è quanto dire, esaminare accuratamente, se l' Effetto da stimarsi sia in stato di decadenza, o di aumento di

rendita, in vista di una quantità di viti nuove, piantoni d'olivo, e di altre coltivazioni, che non fossero per anche in stato di prodotto, o almeno in piccola quantità. Da ciò è chiaro, che stimandosi a rendita, il venditore verrebbe a regalare al compratore quasi tutte le somme impiegate in questi lavori, nel che la giustizia non si accorda mai col sistema delle stime a rendita. Reclamo perciò contro questo sistema scandolosissimo, che ad altro non serve, che a ledere i diritti o del compratore, o del venditore, oggetto, per cui il Foro è sempre pieno di cause su tali materie.

Infatti si vedono tutto giorno comprare, e vendere degli Effetti, e generalmente sono tutte contrattazioni effettuate per mezzo di stime fatte da Periti eletti giudicialmente, o stragiudicialmente dalle parti. In questo caso quando tutto fosse messo a calcolo teoricamente, e pesato con la bilancia della giustizia, parrebbe, che il comprato-

re, e il venditore non dovessero fare nè vistoso profitto, nè patente sbilancio nell'intrapresa contrattazione. Eppure quotidianamente si sente dire, che un tale ha comprato un podere per le stime di un dato Perito, e subito si presenta un altro, che gli offre di guadagno 1200., o 1500. scudi: all'opposto un altro compra per mezzo dei soliti Periti un Effetto per scudi 5000. Nel corso di due anni per bisogni di famiglia, per fallimenti, o altro ec. è forzato a metterlo all'asta per farne la vendita, e non trova compratori, se non che per soli scudi 3000. Questo vistoso sbilancio mostra ad evidenza quali siano i sistemi, e l'ordine scientifico, che si pratica dai Periti nel fare le stime dei Beni di Suolo, appoggiati unicamente su gli asserti dei lavoratori, ed alli scritturati dei fattori, senza punto occuparsi praticamente, e teoricamente delle cognizioni tanto utili, che svantaggiose sul fondo, che si stima, ed a quali volu-

zioni, e variazioni di rendite sia quello soggetto, lo che dovrebbe ben ravvisare il Perito dopo gli esami fatti in regola d'arte; e così non avrebbero luogo questi marcati sbilanci, e non nascerebbero tante questioni, e liti, che si vedono tutto giorno sotto gli occhi dei Legali, e dei Giudici. Comprova dunque il fatto, che la causa motrice di questi mali è l'erroneità delle stime fatte dai Periti, che porta le parti alla necessità d'intraprendere, e sostenere delle liti, il cui resultato reca bene spesso la rovina dei patrimonj.

Tornando ora alla pratica, è noto, che ordinariamente le dimensioni orizzontali si conoscono col mezzo dello strumento Petroniano; le coltivazioni con osservazioni fisiche sulla maggiore, o minore vegetazione, età, e feracità delle piante; l'esposizioni con la bussola dei venti; le situazioni con l'esame delle strade regie, e distanze dalle Città popolate, dalle Piazze mercan-

tili, imbarchi di canali, porti di Mare, ec.; gli strati delle diverse terre, che compongono l'agro toscano, si conoscono tutti con chimici esperimenti, e sono i seguenti: Argilla mischiata in dose con silice; Alberese forte carico di glutine; Alberese gentile con pillole calcinabili; Argilla forte, o sia giglia creta; Galestro di più qualità ottimo per le piante; Strati di pancone di più qualità; Terre focajole cariche di magnesia; Terra tufacea buona per le olivete, e castagni; Terre sciolte arenose, povere di argilla; Terre ghiarose con poca silice, e meno argilla: Le descritte terre si distinguono con saggi da farsi con le trivelle galliche; le giaciture, o pendenze colle livelle da ingegneri, ec. Quando esistono delle Piante geometriche del suolo da stimarsi, il Perito potrà rilevare il valore di questi oggetti messi in pianta mediante il calcolo individuale di quello, che importa un quadrato per ciascuna delle ritrovate

classi, ed ancora con l'interrogare per semplice accessorio i respettivi lavoratori sulle medie raccolte, che si fanno in anno comune in detto suolo, collazionandole con la capacità, di cui sono suscettibili i fondi, che si stimano, sulla quantità del grano, e biade riprodotti dagli sparsi semi, e del vino, e olio, che hanno prodotto, e che produrre potrebbero le diverse piante, che vestono il suolo, sempre a seconda della loro esposizione, età, capacità, feracità, e forza fisica delle medesime: come pure si faccia esame sulle paglie, fieni, e altri strami per rilevare, e conoscere quante vaccine sono suscettibili di svernare in anno comune, quanti sughi potranno ricavarsi per governare la terra, e le piante in regola d'arte per mantenerle, ed averne costante la rendita; o pure, quando occorresse comprarne, vedere in che quantità, onde portarne la parte domenicale nello stato passivo a carico del padrone.

Per quanto in origine io abbia fatti tutti questi studj necessarj per iniziarmi alla sfera di Perito stimatore, bisogna confessare, che dopo di avere acquistata qualche teorìa occorrente per esercitare tal professione, ho dovuto fare inoltre un lungo, ed assiduo esercizio nell'arte agraria, essendo stato per il corso di più di 24. anni alla testa di varie amministrazioni rustiche in diverse parti della Toscana, nell'Agro romano, nel Regno italico, ec. per esercitarvi ancora l'arte di Agrimensore, e Direttore di coltivazioni, ed altri lavori di campagna. In sequela di tutte queste occupazioni, ed esercizj sono arrivato a comprendere il metodo, che più si approssima al vero per fare lo stimatore di Beni di Suolo, che è quello di unire le teorìe alla pratica: mentre, per quanto versato sia l'uomo negli studj, e profonde teorìe su tali materie, poco, o nulla saranno ad esso

giovevoli, ed efficaci, quando disgiunti vadano dalla pratica.

OSSERVAZIONI.

Sono troppo numerose, e manifeste l'eccezioni, che patiscono tre quarti delle nostre Società coloniche per difetto di validi sistemi nelle private contrattazioni, che si fanno per lo più alla cheta, o per mezzo di amici comuni, onde non restino spesso imbarazzati i più esperti Periti. La massima parte di queste colonìe vengono concluse in astratto tra i possidenti, ed i lavoratori mezzajoli, e per ordinario non hanno altro oggetto, che i patti dei fascini, dei presciutti, dei polli, e dell'uova. Sembrava per altro, che i signori Possidenti dovessero anche impegnarsi a togliere di mezzo, o almeno a reprimere i più perniciosi, ed innumerabili abusi, che, oltre al lusso, si sono introdotti in questa impor-

tantissima branca di agricoltura, con stabilire in autentica, e valida forma coi respettivi loro lavoratori anche gli appresso patti, e condizioni.

1. Che nel decorso dell'anno fosse ben lavorato, e concimato tutto il terreno seminativo a cultura domestica.

2. Che fossero potate in regola d'arte, e nei tempi opportuni le viti, e nettate, e custodite le piante domestiche, ed in specie gli olivi, pianta la più interessante.

3. Che un terzo di queste piante fossero ogni anno scalzate, e governate, acciò nell'ordinaria rotazione di tre anni siano tutte ben custodite.

4. Che siano vangate, e zappate le spallette, tenute pulite le fosse di scolo, fognati gli acquitrini, e ben vestite le macchie, e i cigli delle strade.

5. Che siano custoditi attentamente i bestiami, non trascurati i sughi, e rispettate le boscaglie, nel che si manca all'ingros-

so; ed è per questo, che i combustibili aumentano tutti gli anni di prezzo.

6. Che tutti quanti i prodotti del suolo, e di tutte le piante, delle quali è vestito, devano esser divisi a perfetta metà col padrone; e sopra tutto, che l'opera dei lavoratori, e quelle ancora delle vaccine da giogo, e bestie da soma siano costantemente impiegate a comune vantaggio col principale medesimo.

Queste sopra espresse onestissime condizioni avrebbero portato un sicuro, e considerabile vantaggio ai proprietarj, gli avrebbero resi sempre più benemeriti del Pubblico, ed utili a sè medesimi, avendo così insensibilmente riparato in gran parte agli abusi degli agricoltori, vetturali, cacciatori, strascini, giocatori, bettolanti, e manifattori divenuti oramai universali. Mi dò a credere, che ben pochi siansi dati la pena di far ciò, poichè si vedono sempre più trascurati, ed insubordinati i con-

tadini, oggetto, per cui gl' interessi dei signori Proprietarj vanno tutto dì peggiorando. Io non tengo questo linguaggio pretendendo di fare l'economo in casa altrui, fò semplicemente il Perito di campagna, e sostengo, che le colonìe anderebbero trattate, e concluse con maggior circospezione, e cautela di quello, che non si faceva nei tempi andati, in vista specialmente, che i moderni contadini sono diversi affatto da quel, che erano 60. anni indietro. Ma non essendo questo lo scopo del mio ragionare, proseguirò il mio lavoro, e con numero 5. brevi Capitoli, e numero 4. concise Formule, porterò al termine il soggetto, che mi proposi.

CAPITOLO I.

DELLA DESCRIZIONE, E CIRCOSCRIZIONE DEI BENI.

La descrizione dei Beni appartiene alla prima operazione dello stimatore, e consiste nel notare il vocabolo di essi, il cognome, e nome del Possessore attuale, il Popolo, e Comunità, ove risiedono i terreni, le fabbriche, che loro appartengono, la dimensione, e qualità del coltivato, del seminativo, del boschivo di ogni specie, del prativo, del pasturato, ec., e lo stato attuale dei medesimi, ed in mancanza di Piante regolari si descrivano a corpo, e non a misura, e ciò per non perdere cosa alcuna di vista.

La circoscrizione poi consiste nel marcare con ordine tutti i Possessori limitrofi, come pure tutti i confini reali, cioè strade, fiumi, torrenti, fossi, laghi, mari, ec.

onde non nascano ambiguità su i confini, e confinanti, nè alcuna incavallatura saltuaria, che potrebbe recare disordine, e confusione ai pubblici catasti, contratti, e documenti, e sottoporre i Clienti a sostenere delle liti, ec. Per eseguire tale operazione vedasi la relativa Formula segnata di lettera A.

CAPITOLO II.

DELLO STATO ATTIVO.

Lo stato attivo è la seconda operazione da farsi dallo stimatore per avere il resultato totale dell' entrata. Si ottiene questo mediante una bene intesa intavolatura, che specifichi singolarmente le produzioni degli Effetti, e la loro qualità.

Tali produzioni rilevansi col mezzo delle opportune tavole teoriche, e dietro una lunga esperienza pratica, onde applicarle, e paragonarle con la situazione, giacitura,

e qualità dei terreni, che si stimano, sull'età, feracità, e capacità delle piante, sulla manutensione, e lavoro, che detti terreni, e piante ricevono; sul custodimento del bestiame, ec.: e quindi dare a tutto un prezzo medio, e tirarne fuori la valuta: avendo sempre in mira l'opportuno equilibro sulle annate di abbondanza causate dal favore delle meteore, e delle stagioni ben temperate, e sulle scarse a motivo degli eccessivi ghiacci, delle grandini, delle siccità, ruggini, melate, inondazioni, insetti, epidemìe su i bestiami, ec., dal che Iddio ci guardi. Per effettuar ciò vedasi la Formula segnata di lettera B.

CAPITOLO III.

DELLO STATO PASSIVO.

Lo stato passivo è una nota fedele di tutte le spese generali, che avvengono nel corso di un anno per gli Effetti, e singo-

larmente l'importare dei semi, (dove questi non siano a carico totale del lavoratore, come per l'ordinario è quello del grano nella pianura Pratese) mantenimento di coltivazioni, di fabbriche, di argini, e di ripe, quando queste non siano a reparto di circondario d' imposizioni di fiumi; e quando ciò sia, si ricerchi almeno approssimativamente la spesa dei respettivi reparti; si prenda in considerazione il frutto del denaro da impiegarsi nel bestiame; la spesa dei pronti risarcimenti di fabbriche rusticali, semi diversi, stime morte, fondo occorrente per la cifra estimale resultante dai Catasti a ragione di fiorino, o quella, che resulterà in conseguenza delle verificazioni del nuovo censimento, che van preparandosi, provvisione agli agenti, guardie, ec. Oltre di che si valuteranno le spese di contratto, registro, perizie, ec., ma queste con ordine diverso: mentre è agevol cosa il comprendere, che il registro del

contratto non và portato in detrazione dell'importare del fondo stimato, ed i semi, bestiami, e stime morte dovranno esser pagate a mano, egualmente che il prezzo dei frutti pendenti, ed immaturi; e ciò per la ragione, che i commestibili non vanno soggetti, che alla gabella delle porte: Laddove poi l'importare del contratto, perizie, ec. và detratto dal conto dei frutti immaturi, e pendenti; essendo evidente, e manifesto, che debattendolo dal valore del fondo, resterebbe leso l'interesse del R. Ufizio del Registro per l'importare appunto del registro medesimo coerente alla divisata detrazione. Vedasi su tal rapporto la Formula di lettera C.

CAPITOLO IV.

DELLE CALCULAZIONI.

Le bene intese dimostrazioni, o sia il calculo per avere il resultato netto dell'entrate di ciascun fondo, appellano alla quar-

ta operazione. Consistono queste principalmente nel fare la giusta addizione, non tanto dell' entrate presentate già dai reliquati dello stato attivo, che del passivo, e quindi nel porre l'uscita in piè dell' entrata per farne la conveniente detrazione, dal che giungeremo a porre in essere l' entrata netta. Stabilita quella, si troverà il valore del fondo con giusta, e perita ragione d' impiego, qualora non fosse stato convenuto diversamente dalle parti in forza di compromesso, o nell' elenco delle comunicate istruzioni.

CAPITOLO V.

DELLE RELAZIONI.

La relazione, che altro non significa, che dar contezza di una ben circostanziata stima, ovvero un' esatta rappresentazione delle fatte operazioni, conviene, che sia resa al più possibile concisa, e chiara, mentre

per ordinario si fa quella parte integrale dei contratti da stipularsi; procurando per altro, che non manchi della dovuta intelligenza, e nettezza, e scevra di espressioni, che portino la benchè menoma ambiguità, o dubbiezza, affine di allontanare qualsivoglia diffidenza, o difficoltà tra le parti. Stimerei pure ben fatto, ad abbondante cautela, ed a persuasione dei contraenti, il notare nella relazione non solo il semplice resultato del valore del fondo, come ordinariamente si pratica, ma ancora le respettive ragioni, sulle quali sono stati basati i calculi di tutti i prodotti, ed il sistema tenuto nelle detrazioni degli oneri. Quando poi non si volesse ciò inserire in calce delle relazioni, sarà sempre cosa molto prudenziale il ritenere questi dati presso di sè, ad oggetto di potere alla circostanza dar contezza alle Parti dell'eseguite operazioni. (Vedasi la Formula di lettera D.)

ISTRUZIONE

Per gli Stimatori di Beni di Suolo per la ratizzazione dei frutti pendenti non tanto delle produzioni domestiche, che di quelle boscherecce.

INTRODUZIONE.

Per quanto le operazioni da farsi su tal proposito siano chiare, e della più facile intelligenza, ed analoghe al soggetto, di che si tratta; pur non ostante un numero di stimatori, che si appressa quasi al totale, poco versato nelle cognizioni di tali principj, le trascurano francamente, come lo provano ad evidenza i moltiplici contratti stati fin quì stipulati, e che hanno dato luogo ad infinite questioni per dato, e fatto di questa viziosa omissione. Affine pertanto di rendere meno frequenti le perniciose conseguenze, che emergono da una

tale trascuratezza, ho riportato quì brevemente il metodo regolatore di queste operazioni, che farà parte delle materie, delle quali mi sono accinto a trattare.

PROPOSIZIONE

APPLICABILE AL CASO NOSTRO.

Siavi da mettere a calculo il frutto immaturo, o pendente del sopra-suolo di un dato Effetto da alienarsi, il di cui contratto deva celebrarsi nel dì 31. di Maggio del dato anno: Destinate il periodo ai respettivi raccolti, adattabile sempre al clima del luogo, ove fate la stima. Sia per ipotesi nella pianura di Prato: Stabilirete la raccolta del grano a tutto Luglio; proponetevi quindi per capo d'anno economico il dì 31. Maggio già destinato per la stipulazione del contratto, e quinci percorrete dall'epoca dei raccolti maturi fino a questa parte, onde ottenere con giusta propor-

zione la misura del frutto immaturo, o pendente spettante al venditore.

Immaginatevi di aver portato nello stato attivo del fondo stimato per anno corrente staja 120. grano, quale valutato a lire 5. per stajo importa lire 600: Notate, che dal 31. Maggio fino al 31. Luglio, epoca da voi stabilita per la raccolta del grano, vi è la differenza di mesi dieci. Intavolate la regola del 3., dicendo, se in mesi 12. il prodotto del grano ammonta a lire 600. quanto porterà quello di mesi 10., e troverete, che ascende a lire 500., e di tanto increditerete il venditore: il simile praticherete per le biade, vino, olio, castagne, boscaglie cedue, legname da costruzione, ec.

Infatti il canone di un podere, il fitto di un dato edifizio, le pigioni di un casamento, la fida di una tenuta, ec. principiano ad essere a benefizio del compratore, e cessa per il venditore nel dì della celebrazione del contratto: onde quanto è

ragionevole, e giusto, che nei casi di compra, e vendita qualunque corrisposta attiva pendente, ancorchè immatura, debba considerarsi a favore del venditore fino all'epoca convenuta nel contratto, egli è altrettanto giusto, e indispensabile, che sia da quella defalcato l'importare immaturo, e pendente dei pesi tutti, che gravitano sul fondo alienato. Si osservi per altro, che nel porre a calculo i frutti pendenti su i grani, biade, vino, e olio, si porti fuori nella somma un 10. per cento di meno del resultato; e ciò in veduta del rischio, a cui si espone il compratore, accollandosi un frutto immaturo, ed incerto, perchè soggetto a grandini, nebbie, ruggini, ec. Il frutto dei boschi poi sarà portato fuori al naturale.

Avvertasi inoltre, che allorquando si darà il caso di dovere stimare delle boscaglie cedue, e da costruzione, non si porterà fuori nello stato attivo l'entrata naturale degli

utili di queste boscaglie, ma converrà, che si faccia da quella la detrazione proporzionale del frutto, che produrrebbero i rifrutti progressivi del capitale, che verrebbe impiegato in questa contrattazione; poichè, se il compratore acquista un Effetto a cultura domestica, un Edifizio, un Casamento da pigionali, ec. ritira a capo d'anno il frutto del suo denaro impiegato in simili acquisti; ma quì nel caso nostro non può incassarlo se non che dopo un periodo di dieci, venti, trenta, ottanta, novanta, ed anche cento anni, quando si trattasse di acquisti di abetìe, cipressete, pinete, ec.

FORMULA DI LETTERA A.

Della descrizione dei Fondi.

Un Podere di pertinenza del Sig. situato nel Popolo di Comunità di corredato della Casa da Lavoratore, composta di num. stanze da piano a tetto, con forno, aja, e capanna staccata: alla qual Casa appartiene un corpo di suolo di quadrati lavorativo, vitato, pioppato, olivato, gelsato, pomato, e parte nudo, sul quale esiste la ridetta Casa colonica: quadrati ec. bosco di querce a cima ghiandifero, ec.: quadrati bosco ceduo, piante di quercioli, e cerri, ec.: quadrati a pastura massetata con macchia, e sterpi: quadrati masseti nudi da sementarsi a ruotazioni diverse: quadrati ec. a palina: quadrati ec. castagnata: quadrati ec.

prativa , ec.; al circondario del quale Effetto confina a primo a Levante secondo terzo, e quarto ec.

Si descriveranno quindi gli altri appezzamenti staccati, se ve ne saranno, ma nella guisa sopra espressa; mentre è regola generale, e costante di dare ad ogni corpo la sua stima singolare.

Non si trascuri finalmente di munirsi di tutti gli appunti individuali delle spese per i pronti risarcimenti delle fabbriche, dei muri campestri, fossi, e quant' altro ec.

FORMULA B.

Dell' entrate del Podere di parte Domenicale.

	Quant.		Prezzi		Importare		
Grano di varie qualità - St			a l.		S.		
Granacciate, Segaiati, ec. „							
Orzola, Orzo Vena, ec. „							
Formentone e Saine diverse „							
Fave, Vecce, Ceci, Lenti, ec. - - - - - - - - - „							
Leri, o Veccioni, e Mochi - - - - - - - - - - - „							
Piselli secchi e Fagioli - „							
Marroni, Castagne, e Farina - - - - - - - - - - „							
Noce, e Nocciole - - - - „							
Vino di più qualità - - - B							
Olio - - - - - - - - - - - - „							
Lino, e Canapa - - - - lib							
Formaggio fresco, e secco „							
Lana maggiese, e settemb „							
Fieno, e Paglia in avanzo „							
Riprese diverse - - - - - - „							
Foglia di gelso e Seta - - „							
Utili dei Boschi cedui al netto del frutto, e rifrutto del denaro impiegato per arrivare al taglio „							
Utili di Bestiami, e fide - „							
Vantaggi annui - - - - - - „							
Entrata al lordo - - - - - - - - - - - Sc.							
Si debatte l' Uscita - - - - - - - - - - „							
Entrata netta - - - - - - - - - - - - Sc.							

FORMULA C.

Delle Uscite Generali.

	Quantità	Importare
Grano alla ragione di contro - - - - - - - - St.		Sc.
Granacciate, Segalati, ec. "		
Orzola, Orzo, Vena ec. - "		
Formentone, e Saine - - - "		
Fave, Vecci, Ceci, e Lente - - - - - - - - - - "		
Leri, e Mochi - - - - - - "		
Piselli, e Fagioli - - - - "		
Mantenimenti di Coltivazioni, e palature di Viti - - - - - - - - - - - - - "		
Mantenimenti di Argini, e Sponde - - "		
Mantenimenti di Fabbriche, e Muri campestri - - - - - - - - - - - - - - - - "		
Impiego di Sc. per i pronti risarcimenti - - - - - - - - - - - - - - - "		
Impiego di Sc per i Bestiami "		
Imposizioni di Fiumi: Massa St. Classe posta a reparto - - - "		
Canoni Censi, e pesi diversi - - - - - "		
Provvisioni al Ministro, Guardie, ec. - "		
NB. Si omette la spesa pel mantenimento dei Vasi vinarj giacchè non si sono posti in Entrata i Conj dovuti al Padrone.		
Somma l'Uscita Sc.		

FORMULA D.

Delle Relazioni.

Nel Nome SS. di DIO. Amen.

Questo dì in

Essendochè l'Illustriss. Sig.
da una, ed il Sig. dall'altra parte abbiano convenuto, e con loro carta istruttiva respettivamente firmata sotto dì abbiano commesso a noi infrascritti Periti di campagna di visitare, stimare, e riferire il nostro sentimento sulla qualità, e pertinenza del sotto notato Podere denominato ; e che per discaricarci regolarmente dalla già ricevuta incombenza si destinasse concordemente, e per reciproco comodo la giornata del dì
, ci siamo perciò trasferiti in

detto giorno sulla faccia del luogo, onde visitare; passeggiare, ed osservare quanto era necessario conoscersi, ed osservarsi per metterci in grado di descrivere, e con le dovute regole dell' arte stimare

Un Podere di pertinenza del prefato Illustriss. Sig. situato nel Popolo di Comunità di corredato della casa da lavoratore composta di num. stanze, aja, capanna, forno, stalletto, ec. a cui abbiamo trovato appartenere un corpo di suolo ascendente a quadrati num. lavorativo, vitato, pioppato, olivato, gelsato, e pomato, e in parte nudo, sul quale posa la casa colonica: quadrati num. di bosco ceduo, e piante di quercioli, e cerri: quadrati num. a pastura massetata a macchia, e sterpi: quadrati num. masseti nudi da sementarsi a ruotazioni diverse: quadrati num. castagnata: quadrati num. a palina: quadrati num.

prativa ec.: al circondario della qual Tenuta fu trovato confinare a primo a Levante secondo ec. terzo, e quarto ec. sul quale Effetto verificata l'entrata netta, di cui è suscettibile, e dato il fondo alla medesima in ragione del per cento, si è ritrovato, che il vero, e giusto importare del sopra descritto Podere ascende a scudi

Scudi

Che è quanto ci crediamo in dovere di riferire, assicurando le Parti di avere eseguite tutte le sopra espresse operazioni con la debita precisione, ed in regola d'arte: In fede di che passiamo a segnarci

Io N. N. Perito di Campagna
eletto per parte del Sig. N. N. MP.a

REGOLE GENERALI

PER LA DIVISIONE DEI PATRIMONJ.

Quando si è fatta la collezione, o sia inventario generale di tutti gli oggetti componenti il Patrimonio da repartirsi, tanto di beni liberi, che di quelli livellarj, affitti, ec., se pure ve ne saranno, si deverrà alla verificazione dei debiti, e pesi, dei quali è gravato, sia per canoni, resto di prezzo di beni, diritti dotali, ec., e questi si porteranno in defalco dello stato attivo già compilato, dal che ne avremo il vero resultato del Patrimonio soggetto alla divisione. Se mai esistessero dei debiti procedenti da canoni, da resto di prezzo di beni, frutti arretrati, doti, ec., conosciutane la vera legittimità, si accolleranno quelli agli Eredi condividenti in coerenza sempre, ed in proporzione della quota patri-

moniale, che potrebbe loro appartenere a seconda del grado della loro partecipazione, o secondo le disposizioni del defunto Testatore.

ESEMPIO.

Siano per ipotesi tre fratelli figli di un padre già defunto ab intestato, che abbia lasciato un patrimonio da repartirsi tra i suoi figli, come eredi legittimi del medesimo.

Tra i surreferiti tre fratelli supponiamo, che due abbiano moglie, e l'altro sia sempre scapolo nel giorno dell'avvenuta morte del genitore, e che uno di quelli conjugati abbia cinque figli maschi, e l'altre tre femmine dell'età dai dieci ai quindici anni.

Il metodo da tenersi per la divisione di tal patrimonio è quello di farne tre parti eguali, o sia in stirpes, poichè si tratta di patrimonio vecchio lasciato dal comun padre. Se mai coi frutti di questo patrimonio si fossero fatti degli acquisti, o trafficati i denari lasciati dal genitore, e reso per con-

seguenza più pingue il patrimonio, allora un tale aumento và diviso esso pure in stirpes, perchè causato, e derivato dagli utili, e frutti del patrimonio paterno tenuto in rigiro. Ogni di più poi dovrà repartirsi a teste fra tutti i componenti la massa della famiglia, sempre per altro con quella proporzione, e secondo il merito, e capacità dei respettivi individui, che più, o meno avranno contribuito alla formazione del nuovo patrimonio, lo che dovrà verificarsi coi fatti i più reali, e indubitati, a norma di quanto ha dichiarato su tali materie il signor Avvocato Fierli.

Se la divisata famiglia lavorasse dei terreni a proprio conto, l'entrate in essere, o pendenti, resultate per la parte domenicale, dovranno dividersi a stirpes, come frutti del patrimonio vecchio; e l'altra metà, che appellar si potrebbe rusticale, si dividerà per capi secondo la capacità degli individui componenti quella famiglia, come si disse

del patrimonio nuovo, prelevati i frutti ec.

Da tutto questo dunque manifesto apparisce, che i tre fratelli, oltre a dividersi tra di loro la quota domenicale come padroni, vengono a partecipare anche di quella rusticale a teste, come tutti gli altri individui della famiglia.

Si tenga finalmente per regola costante, che tutte le case, edifizi, ec. meritano altrettanti prospetti, e stime separate; e con lo stesso metodo si faccia la stima di tutti i poderi, boscaglie, praterìe, appezzamenti separati, ec., come pure le Piante regolari di ciascuna tenuta, qualora siano ordinate: indi si porti il tutto in prospetto nella collezione generale, per procedere in seguito alle respettive assegne con quella congruità, e giustizia insegnata, e proposta dai più accreditati Giureconsulti, che hanno trattate queste materie tanto interessanti.

FINE.